

Bản án số: 102/2024/DSST
Ngày: 26-9-2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC – TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Hiệp.
- Ông Nguyễn Văn Châm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Chung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2024/TB-TLVA ngày 14 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Anh **Kiều Đăng K**, sinh năm 2003.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

Anh **Kiều Đăng Q**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024

***Bị đơn:** Bà **Huỳnh Thị Kim C**, sinh năm 1968 (vắng mặt không lý do).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh **Kiều Đăng K** ủy quyền anh **Kiều Đăng Q** trình bày: ngày 22/8/2023 giữa bà **Huỳnh Thị Kim C** và anh **Kiều Đăng K** có làm hợp đồng đặt cọc có công chứng, chứng thực theo hợp đồng anh **Kiều Đăng K** đặt cọc cho bà **Huỳnh Thị Kim C** nhận số tiền 400.000.000 đồng bà **Huỳnh Thị Kim C** chuyển nhượng thửa đất số 1359 số tờ bản đồ HDC2 diện tích đất 1027,5m² địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H,

huyện T, tỉnh Tiền Giang , thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng. sau 06 tháng hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trường hợp bên nào vi phạm hợp đồng không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bên đặt cọc sẽ mất tiền đặt cọc, còn bên nhận tiền cọc sẽ trả lại tiền đặt cọc và trả số tiền tương đương số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc. Nhưng sau 06 tháng bà Huỳnh Thị Kim C đã nhận số tiền đặt cọc 400.000.000đồng của anh anh Kiều Đăng K nhưng không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho anh Kiều Đăng Khoa

Anh Kiều Đăng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 giữa bà Huỳnh Thị Kim C và anh Kiều Đăng K; anh Kiều Đăng K không yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Kim Chi T anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và trả anh Kiều Đăng K số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Kim C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Kiều Đăng K , Tòa án căn cứ trình bày của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả thẩm tra tại phiên tòa, Tòa án nhận định: quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Hợp đồng đặt cọc”

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn anh Kiều Đăng K ủy anh Kiều Đăng Q trình bày: vẫn giữ ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 giữa bà Huỳnh Thị Kim C và anh Kiều Đăng K; anh Kiều Đăng K không yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ;do bà Huỳnh Thị Kim C vi phạm hợp đồng đặt cọc không thực hiện việc chuyển nhượng đất đúng thời hạn trong hợp đồng đặt cọc. Anh Kiều Đăng K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Kim Chi T anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và trả anh Kiều Đăng K số tiền tương đương số tiền đặt cọc là

400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Huỳnh Thị Kim C vắng mặt không lý do và không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tòa án xét thấy, trình bày và yêu cầu khởi kiện của đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Kiều Đăng K là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hợp đồng ờ đặt cọc có công chứng chứng thực và thỏa thuận phạt cọc. Do đó, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án công nhận những tình tiết nguyên đơn trình bày nêu trên là sự thật. Như vậy, Tòa án có đủ cơ sở xác định ngày 22/8/2023 bà Huỳnh Thị Kim C nhận của anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng để chuyển nhượng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim C và anh Kiều Đăng K; nhưng sau đó bà C đã vi phạm hợp đồng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Kiều Đăng K anh K khởi kiện không yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Kim Chi T anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. là có căn cứ Tòa án chấp nhận, Tòa án cần buộc bà Huỳnh Thị Kim C có nghĩa vụ trả anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm bà Huỳnh Thị Kim C có nghĩa vụ phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn anh Kiều Đăng K được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Kiều Đăng K.

1/ Buộc bà Huỳnh Thị Kim C có nghĩa vụ trả anh Kiều Đăng K số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là

400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Kiều Đăng K có yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị Kim C chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án

2/ Về án phí:

Bà Huỳnh Thị Kim C có nghĩa vụ phải chịu số tiền 36.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại nguyên đơn anh Kiều Đ Khoa số tiền 10.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003240, ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước tỉnh Tiền Giang.

3/Nguyên đơn anh Kiều Đăng K có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án . Bà Huỳnh Thị Kim C vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện Tân Phước - TG;
- THADS huyện Tân Phước- TG;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Huỳnh Trường